

Expediente: **6754/23**

Carátula: **GALVAN JUAN MARCOS C/ SORIA ROLANDO Y OTRAS S/ ESPECIALES FUERO DE ATRACCION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **17/09/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

23270179134 - GALVAN, JUAN MARCOS-ACTOR/A

90000000000 - SORIA, ROLANDO-DEMANDADO/A

90000000000 - SORIA, ROMINA-DEMANDADO/A

90000000000 - SORIA, VANINA-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 6754/23



H102315140832

San Miguel de Tucumán, 16 de septiembre de 2024.

Juzgado Civil y Comercial Común de la IV° Nominación.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados "**GALVAN JUAN MARCOS c/ SORIA ROLANDO Y OTRAS s/ ESPECIALES FUERO DE ATRACCION**" (Expte. n° 6754/23 – Ingreso: 26/12/2023).

RESULTA:

1. Que se presenta Juan Marcos Galván, DNI. 12.918.583, con domicilio real en calle Uruguay N° 1361 de esta ciudad, en el carácter de titular adjudicatario del inmueble identificado con la Mat Reg N° N-34977, con el patrocinio letrado de la Dra. Viviana Isabel Prieto, Mat. Prof. 5842, e inicia demanda de desalojo en contra del Sr. Rolando Soria, DNI desconocido, con domicilio en calle Uruguay N°1365, Depto. 1, de la Sra. Romina Soria, DNI desconocido, con domicilio en calle Uruguay N°1365, Depto. 2, y de la Sra. Vanina Soria, DNI desconocido, con domicilio en calle Uruguay N°1365, Depto. 3; y/o quienes resulten ocupantes del inmueble, a fin de que restituyan el mismo.

Manifiesta ser dueño en un 100% de la propiedad sita en calle Uruguay N° 1365 de esta ciudad - la cual se encuentra comprendida dentro de una única propiedad con matrícula registra N-34977 - por adjudicación que se hiciera a su favor en proceso de licitación de compra directa en los autos caratulados "Alonso Canos SA S/ Quiebra", Expte N° 482/94, que tramitan ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la IV Nominación.

Relata que, en enero del 2003, una persona de nombre Juan Carlos Carrizo le comentó que había una propiedad deshabitada cuyos dueños se encontraban en concurso y/o quiebra, proponiendole habitarla. Así, expresa que dicha propiedad estaba dividida en varias unidades habitacionales, a saber: una porción en planta baja de frente a la calle, otra en planta baja de contrafrente y otra en planta alta. La Porción de planta baja de contra-frente a su vez está dividida en 3 departamentos independientes entre si. Agrega que, si bien la matrícula registral es una sola, físicamente se

encuentra identificada con las placas municipales N° 1361, 1363 y 1365.

Declara que, en dicha fecha, él y su familia ocuparon la porción de la propiedad que se encuentra en planta alta, y que, por otro lado, la porción de planta baja con salida a la calle, fue habitada por una señora que tenía una peluquería. Dice que esta estuvo poco tiempo en razón de que su esposa, Norma López, le pidió al Sr. Carrizo que la desocupara porque tenía una familia conocida de la Iglesia Evangélica que necesitaba un lugar donde vivir. Esta familia es la del Sr. Alderete, quienes ingresaron a ocuparla en febrero del 2003. Aclara el actor que, en el mismo mes, también lo hizo la familia Soria.

Expone que, en marzo del 2003, se apersonó la martillera designada en el Concurso, Sra. Ema del Valle Elias, explicándole que la propiedad debía ser desocupada. No obstante, aclara, el tiempo transcurrió sin mayores resaltos hasta que, en el año 2010, recibieron una notificación judicial intimándolos a desalojar la propiedad.

Refiere que, en marzo de 2022, recibieron la visita de la mencionada martillera, con una inspección ocular en la propiedad, informándole que el mismo se encontraba en proceso de remate. Ante ello, se apersonó en tal proceso, realizó un ofrecimiento de compra y resultó adquirente de la propiedad.

Describe que en la inspección ocular realizada en la propiedad, la Sra. Margarita Gonzalez - esposa del Sr. Alderete - declaró y reconoció haber ocupado la propiedad por el Sr. Carlos Carrizo, quien aparentemente habría vendido la posesión, pero que, al poco tiempo, se enteró que dicha propiedad no pertenecía al Sr. Carrizo y que esta no se podía vender; por no tener donde ir a vivir continuaron ocupando el inmueble al día de la fecha. Es así que, nos dice el actor, la Sra. Gonzalez consiente y reconoce la titularidad de la propiedad a la Empresa quebrada. Si bien en el acta de inspección ocular la Sra Gonzalez falta a la verdad al declarar que compró la posesión, cuando en realidad su familia arriba a dicho inmueble ocupando la propiedad gratuitamente, sin el consentimiento del anterior titular y sin abonar nada gracias a la intercesión de Sra. Norma López de Galván.

Por último, cuenta que, una vez designado adjudicatario, envió carta documento a cada uno de los demandados en el presente, intimándolos a la entrega del inmueble y al pago de canon locativo, sin obtener respuesta alguna.

2. El 11 de abril de 2024 se notificó, mediante cédula, del traslado de la demanda a los accionados Rolando Soria, Romina Soria y Vanina Soria; citándolos a la audiencia sumaria en los términos del art. 466 y 489 del código procesal vigente. Encontrándose debidamente notificadas las partes, el día jueves 25 de abril de 2024, se realizó la primera audiencia de manera presencial, apersonándose solamente el actor Juan Marcos Galván, con su letrada patrocinante, Dra. Viviana Prieto. En la misma, se tuvo por decaído el derecho de los demandados a contestar demanda. Finalmente, se abrió la causa a prueba y se proveyeron las pruebas ofrecidas por la parte actora, admitiéndose la documental presentada, la realización de una inspección ocular en el inmueble cuya restitución se pretende y el testimonio de la martillera, Emma del Valle Elías.

En efecto, tal como consta en las actuaciones del presente trámite, el 30/07/24 se

llevó a cabo la inspección ocular ordenada en la primera audiencia. Por su parte, el día martes 27 de agosto de 2024 se realizó la segunda audiencia, donde se produjo la prueba de testigos, recibiendo la declaración testimonial de Emma del Valle Elias. Se tuvo por clausurado el período probatorio y se dispuso que pasen los autos a dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. La acción de desalojo es una acción de naturaleza personal, que se confiere a todo aquél que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble contra todo el que se encuentre en su tenencia actual sin derecho alguno para ello (cfr. Arazi, Roland, Derecho Procesal Civil y Comercial, Santa Fe, ed. Rubinzal Culzoni, 1999, t. II, p. 366; Molina Quiroga, Eduardo y Viggiola Lidia, E, Locación de cosas, Bs. As, ed. La Ley, 1999, p. 291; Kenny, Héctor, Proceso de desalojo, Bs As, ed. Astrea, 2001, p. 78/9; González Zamar, Leonardo y Rodríguez Juárez, Manuel, El Juicio de desalojo, ed. Mediterránea, vol. 3, Córdoba, 2009, p. 62 y 66; De Santo Víctor, Juicio de desalojo, ed. Universidad, buenos aires, 2009, p.115; Palacio, Derecho Procesal Civil, t. VII, p. 90; Areán, Juicio de desalojo, p. 230; Ramírez, Jorge Orlando, El juicio de Desalojo, 5ta. Ed. Nova Tesis, 2002, p. 92); proceso que se asienta sobre una serie de causales tipificadas, de modo tal que los hechos tienden a configurarla, para después por vía de ésta pretender el desahucio (cf. Falcón "Cód. Procesal..." tomo IV, pág. 402).

Mediante el ejercicio de esta acción se pretende recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título, sea por tener una obligación exigible de restituirlo, o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión (Palacio Lino E. "Der. Procesal Civil", T. VII, p. 77 y sgtes.).

Por esta razón, la doctrina enfatiza que la acción de desalojo se concede a todos aquellos que, como titulares de derechos, tengan facultades de excluir a terceros del uso y goce de la cosa, y es concebida no sólo al locador, sino también al propietario, sublocador, usufructuario, usuario, poseedor, es decir, a todo acreedor de la obligación de restituir que sea exigible (SALGADO, Alí J., Locación, Comodato y Desalojo, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2019, págs. 284).

Nuestro ordenamiento procesal local, conforme el art. 490 CPCCT Ley N° 9.531, expresamente prevé que la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

Así, la ley prevé que en esta vía únicamente se debatan cuestiones inherentes al uso y goce de la cosa; cuyo trámite es excepcionalmente abreviado y es concedido por el ordenamiento jurídico contra aquel cuya obligación de restituir sea exigible; el debate por esencia es restringido, no siendo en consecuencia el marco apropiado para reclamar la desocupación de un inmueble si quién lo ocupa alega y prima facie demuestra derechos posesorios sobre el mismo; por ello, su objeto ha de circunscribirse a la desocupación de la propiedad a favor de quién tiene un derecho sobre ella, contra quién lo retenga sin derecho.

De otra parte, cabe señalar que resulta sustancialmente diferente la situación cuando el accionante esgrime la calidad de propietario del inmueble cuyo desalojo solicita, de cuando el ejercicio de la acción se funda en una relación de naturaleza contractual, como sería el caso de haber otorgado un préstamo de uso o comodato.

La distinción resulta trascendental, dado que cuando el titular de dominio de un inmueble promueve juicio de desalojo invocando su calidad de propietario, es criterio reiterado de la Corte Suprema de Justicia Provincial que para demostrar su legitimación activa debe acompañar el título, pero además debe acreditar la posesión de la cosa, esto es, que alguna vez se le hizo tradición del inmueble" (CSJT, sentencia N° 690 del 03/10/1996, en autos "Petroil S.A. vs. López Augusto s/ Desalojo"; ídem sentencias N° 171 del 13/3/2006, en "Vitalote María Florencia vs. Wardi Reimundo Rodolfo y otra s/ Desalojo", N° 819 del 23/10/1998, en "Coop. de Vivienda Crédito y Consumo La Perla del Sud vs. Jiménez Martínez Luis Rito y otro s/ Desalojo por tenencia precaria"; N° 567 del 23/6/2008, en "Robles Roldán Guillermo Oscar y otra vs. Martínez Norma Susana y otros s/ Especiales fuero de atracción"; N° 570 del 09/8/2010, en "Finca San Antonio S.R.L. vs. Carbajal Damián s/ Desalojo",

entre otros).

Por el contrario, cuando la acción es ejercida invocando la existencia de una relación contractual entre las partes no resulta un impedimento decisivo para la procedencia de la acción el hecho de que la actora no haya acreditado haber recibido por tradición la cosa.

Ello es así, por cuanto la calidad de propietario no necesita ser invocada para accionar por desalojo cuando se lo hace sobre la base de un contrato (cfr. CNApelCivil, Sala I, sentencia del 20/3/1999, en autos "Nela S.R.L. c. Salwin S.R.L.", en LL 1999-F, 406 - DJ 2000-1, 655).

En tales casos, el accionante debe acreditar la existencia de la relación contractual que le otorga el derecho a demandar la restitución del inmueble, antes que su derecho de propiedad sobre el mismo.

2. Dicho ello, tengo para mi que el desalojo intentado por el Sr. Galvan en contra de los demandados debe ser rechazado, toda vez que de acuerdo a lo anteriormente expuesto, y de acuerdo a las probanzas de autos, surge verosímil de las propias documentación adjuntada por la actora el carácter de poseedores del inmueble por parte de los demandados Soria.

Si bien las demandadas no se apersonaron en el juicio, no obstante haber sido debidamente notificadas en los términos del art. 496 y 466 del CPCCT. Sin embargo, cabe tener presente, de ello no debe seguirse necesariamente su conformidad con la pretensión incoada por la parte actora. Así, el art. 438 del CPCCT, en su vigente redacción, enuncia que "si el demandado se apersonara y no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considerara necesaria su justificación. En este caso, el juez apreciará el derecho". La disposición transcripta es clara, pues no dice que la falta de contestación a la demanda deba estimarse como un reconocimiento de la verdad de los hechos invocados por la parte actora; sino que establece una prerrogativa de los jueces de otorgar tal efecto, de allí que es privativo de los magistrados resolver el alcance que corresponde atribuir al silencio, en cada caso particular. Ello debe leerse en consonancia con lo dicho por la Corte Suprema de la Provincia, en cuanto "la circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución de un inmueble por quien carece de derecho a permanecer ocupándolo no exime al accionante de la obligación de acreditar su legitimación para promover la demanda, pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la calidad alegada para demandar frente a la negativa del demandado" (CSJT - N° de Sentencia: 467 - Fecha:21/06/2012).

Ante ello, procede el siguiente análisis de los elementos probatorios obrantes en autor.

En su testimonio, la Martillera Emma del Valle Elias refiere que, en el año 2003, fue a realizar una inspección ocular en el inmueble de calle Uruguay y, en dicha oportunidad, se da con que se encontraba ocupado en Planta Baja por la familia Alderete y en el pasillo adentro por la familia Soria. Refiere que la propiedad de calle Uruguay integraba el patrimonio de la fallida Alonso Cano S.A. Manifiesta que en el año 1998, la misma concurrió con el oficial de justicia Carlos Alvarez a realizar una inspección ocular en dicho inmueble y el mismo se encontraba solamente ocupado por una persona Alonso Francisco Prado, quien ocupaba la primera unidad. Luego que refiere que en el año 2001 el inmueble se encontraba desocupado. Refiere que en el año 2003 y al haber tomado conocimiento que el inmueble había sido vandalizado, realizan una inspección ocular, encontrándose que el inmueble se encontraba ocupado en la planta alta por la Familia Alderete; en la planta baja por la Sra. Margarita de Alderete y dos hijos menores o nieto; y en el 1365 estaba habitado por Soria la unidad 1, por Ramón Vigó la unidad 2 y Alejandro Sanchez la Unidad 3, habiendo manifestado todos que como no tenían donde vivir entraron a ese domicilio. Sostiene que en el año 2022 se realiza una nueva inspección ocular, y se encuentra que arriba vivían Galván y su grupo familiar, abajo la Sra. Alderete y su grupo familiar, y adentro en el primero Soria y su familia, en el segundo Romina Soria y en el tercero Vanina Soria. Ante la pregunta en que carácter ocupaban éstos el inmueble, expresa: En la primera inspección ocular, expresando que en la

primera en el 2003, manifiesta que al no tener donde vivir entraron a ese inmueble. Después tanto Galvan como Alderete cambian sus dichos y en las próximas inspecciones manifiestan: Galvan que ingresó allí por un tal Carrizo, mientras que Alderete compró la posesión del inmueble de un tal Carrizo, y que Soria da idéntica explicación que los Galvan, esto es que compraron la posesión de los Carrizo.

Lo dicho por la martillera Elias, es coincidente con las constancias del proceso de quiebra que tramita ante este mismo juzgado, y en especial con lo descrito en la inspección ocular realizada en 29.03.22 en dicho trámite, de donde surge que todos los ocupantes del inmueble se arrogaron derechos posesorios sobre el mismo. En decir, tanto la familia Alderete como Soria, expresaron que ocupaban el inmueble ya que le compraron la posesión al Sr. Carrizo. Todo ello surge de la escritura pública n° 187, acompañada por la propia parte actora. Finalmente, conforme surge del acta de inspección ocular realizada el 30/07/24, la propiedad de Uruguay 1365, departamento n°1, se encuentra ocupada por el Sr. Rolando Alberto Soria y su esposa, Susana del Valle Gutierrez. Por su parte, en el departamento n°2 vive la Sra. Romina Carolina Soria junto a sus dos hijos menores de edad. Ninguno de ellos acredita instrumento respaldatorio. Por otro lado, se informa que el departamento n°3, se encuentra desocupado hace aproximadamente 2 años.

Por todo ello, es que entiendo que es inadmisibles la vía del proceso de desalojo cuando, como en el caso, se encuentra acreditado que el demandado, se arrogaría derechos posesorios sobre el inmueble y en consecuencia, la controversia giraría en torno a quien tiene mejor derecho a poseer o a acceder al dominio del mismos.

Es que cabe decretar la inadmisibilidad del desalojo cuando prima facie resulte la verosimilitud de la posesión invocada, a cuyo efecto, si bien se debe acreditar la seriedad de la defensa, no corresponde exigir una prueba concluyente sobre el derecho del poseedor” (SALGADO, Alí J., Locación, Comodato y Desalojo, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2019, págs. 330/331).

Y en igual lineamiento, se sostuvo que: “no es el juicio de desalojo la vía adecuada para que en él puedan debatirse y dilucidarse cuestiones que desbordan su objetivo, como son las relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma; otro tanto ocurre con la disputa acerca de cuál de los contendientes pueda tener mejor derecho a acceder al dominio o posesión en función del antecedente que cada uno invoca. Son todas cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales ajenas y extrañas al ámbito del desalojo... Es que la acción personal de desalojo no constituye una vía sucedánea de las acciones petitorias o posesorias. Es decir: no procede, si el accionado comprueba prima facie la efectividad de la posesión que invoca, justificando lo verosímil de su pretensión. Toda investigación que la trascendiera desnaturalizaría la acción en la que está excluido lo referente al derecho de propiedad, al ius possidendis o el ius possessionis (cfr. CNCiv., Sala F, 18/6/03, citado por B. Arean “Juicio de Desalojo”, pág. 602)” (CCDL, Sala 3, “Brukman Simón c/ Rodríguez José s/ Desalojo”, sentencia N° 515 del 28/12/2016).

En conclusión, y por lo analizado precedentemente, considero que encontrándose acreditada la apariencia de verdad de la posesión con ánimo de dueños que esgrimieron los Sres. Soria, por lo que corresponde el rechazo de la demanda de desalojo deducida.

Costas a la parte actora vencida.

Por ello,

RESUELVO:

Iº. NO HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por JUAN MARCOS GALVÁN, DNI. 12.918.583, con domicilio real en calle Uruguay N° 1361, de esta ciudad, en en contra de Sr.

Rolando Soria, DNI desconocido, con domicilio en calle Uruguay N°1365, Depto. 1, y de la Sra. Romina Soria, DNI desconocido, con domicilio en calle Uruguay N°1365, Depto. 2., conforme lo considerado.

II°. COSTAS LA ACTORA, conforme se consideran.

III°. HONORARIOS, oportunamente. FEB

DR. JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ JUZG. CIVIL Y COM. COMUN DE LA IV NOM

Actuación firmada en fecha 16/09/2024

Certificado digital:
CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.